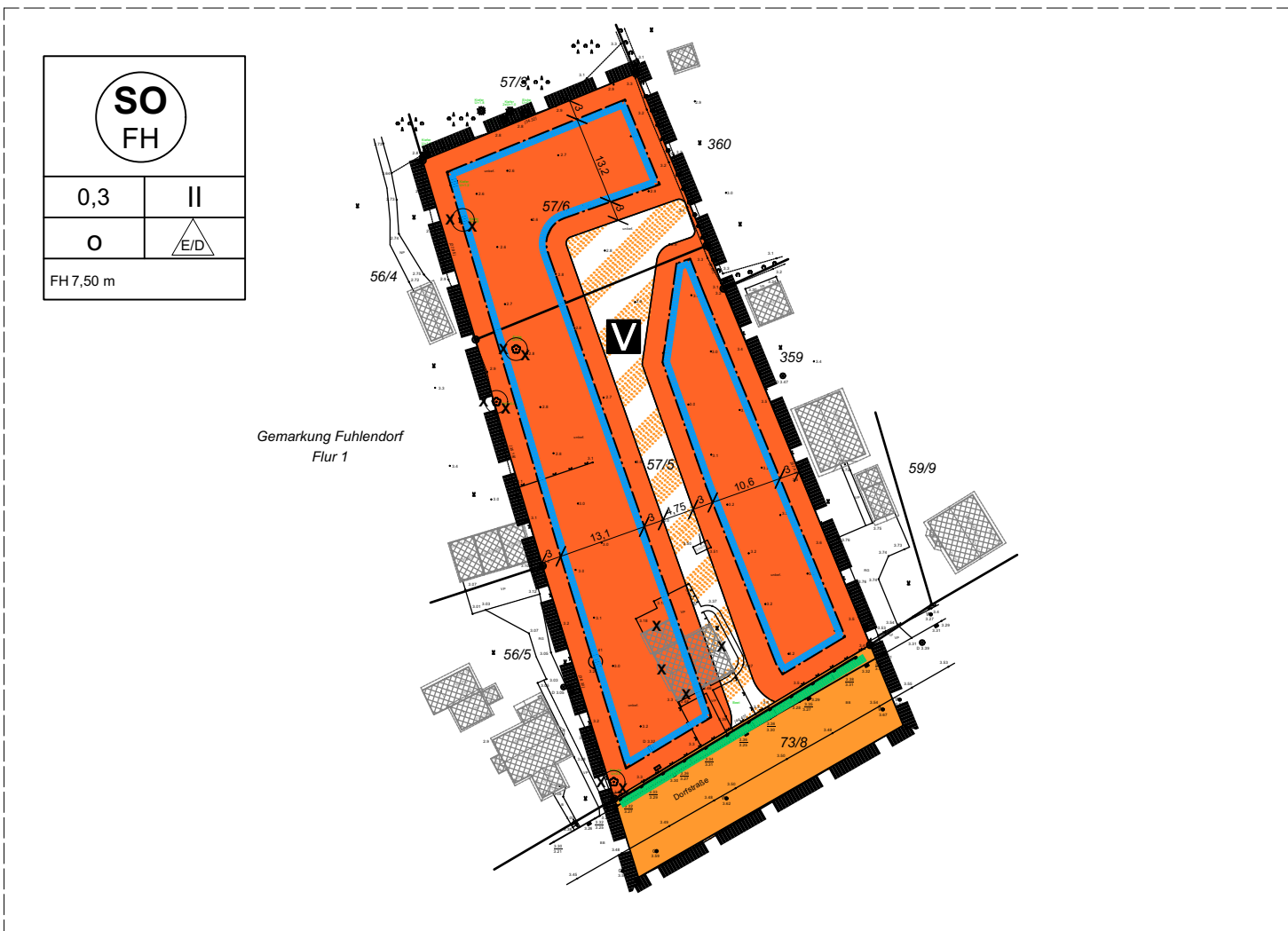
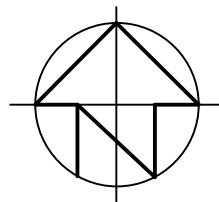


SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 FÜR DAS GEBIET "IM NÖRDLICHEN SIEDLUNGSBEREICH DES HAUPTORTES FUHLENDORF"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

I Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient, Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,3	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
FH 7,50	Firsthöhe in Meter als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

	Baugrenzen	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

	Öffentliche Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---	--------------------
- Darstellung ohne Normcharakter**

	Bäume, künftig fortfallend	
	Bestandsgebäude, künftig fortfallend	
59/9	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen	
	Vermaßung	

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 2 BauNVO)

In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, Ferienhausgebiet sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Ferienbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen sowie technisch erforderliche Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhenfestsetzung ist die an einem vorgesehenen Gebäudestandort jeweils vorhandene Geländehöhe im Höhenbezugssystem DHHN2016. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

3.1 Garagen sind nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgehen, sind erst ab einer Tiefe von 2,00 m ab den Verkehrsflächen zulässig. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im unmittelbaren Umfeld des sonstigen Sondergebietes sind 3 mittelgroße Wandquartiere für Fledermäuse in einer Montagehöhe von 2,00 m über der Oberkante Gelände (OKG) vor Beginn von Abrissmaßnahmen zu installieren. Ein freier An- und Abflug sowie keine Beeinträchtigung durch Beleuchtung sind zu gewährleisten.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO Abs. 3 M-V)

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Waln- bzw. Krüppelwalmdächer. Dachgauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,80 m sowie zu den sichtbaren seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

II Hinweise

- Das sonstige Sondergebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“.
- Falls im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen und Baufeldfreimachungen, bzw. Erdarbeiten Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitenden oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Vollzug der Planung
4.1 Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die im Zuge des Abbruchs mögliche Nester an dem Bestandsgebäude (ausgebauter Dachbereich) ermittelt. Bei Nachweis von Niststätten der Arten Bachstelze oder Hausrotschwanz ist die Installation von mindestens 2 Nisthilfen pro Brutplatz aus Holzbeton an Bäumen im Umfeld des Eingriffs erforderlich. Die Kästen sind möglichst während der Abbrucharbeiten, spätestens jedoch vor Beginn der nächsten Brutperiode (ab Mitte März) zu montieren.
4.2 Während des Vollzugs (Bebauung) der Planung sind in einer Länge gem. Lageplan ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Zudem sind selbstentleerende Fangeimer gem. Lageplan aufzustellen.



Lageplan Amphibienschutzzaun

4.3 Eine Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds und des 20 m-Umfelds auf Brutaktivitäten und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden. Zwischen dem 01. März und dem 30. September ist der relevante Bereich nach Pausen, die länger als eine Woche dauern, erneut durch die ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Dieses gilt auch für die Fällung von Gehölzen.

4.4 Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung, die die Abbruchmaßnahmen betreut. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beisein der ÖBB per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen ab.

4.5 Außenbeleuchtung

4.5.1 Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.

4.5.2 Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm

4.5.3 Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

4.6 Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik einzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhendorf vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhendorf hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen wurden in der Zeit vom bis einschließlich im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter "www.bauportal-mv.de" zugänglich gemacht und zusätzlich während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Barth ausgelegt. Die zu veröffentlichen Unterlagen haben zudem während der Dienststunden im Amt Barth öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung / Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich am bekannt gemacht.

Fuhendorf, den Siegel
(Bürgermeister)

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fuhendorf, den Siegel
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes / der ... Änderung des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen auf Rügen, den Siegel
(öffentl. bestellt. Vermessungsing.)

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhendorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhendorf hat den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Fuhendorf, den Siegel
(Bürgermeister)

9. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Fuhendorf, den Siegel
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhendorf sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sowie dass der in Kraft getretene Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wird, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Fuhendorf, den Siegel
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 13 a BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Fuhendorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet "Im nördlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Fuhendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

FÜR DAS GEBIET "Im nördlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Fuhendorf"

ENTWURF zum Beteiligungsverfahren
zum § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB /
APRIL 2026

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN